

B. Rechengesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanVZ) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.09.2012 (GV NRW S. 436);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Anmerkung:
Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungs-widrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

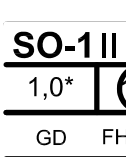
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse / Bauweise
 Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschoss-flächen zur Grundstücksfläche
 Dachform Dachneigung	Traufhöhe / Gebäudehöhe Firsthöhe

 Mischgebiet MI-1 gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO.

 Mischgebiet MI-2 gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO
Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO.

 Sonstiges Sondergebiet SO-1 gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO
Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter und Getränkelfachmarkt“
(29.500 m² Fläche-Sondergebiet 1-3)
Maximale Verkaufsflächen:

Maximale Verkaufsfläche Lebensmittelvollsortimenter	1.800 m² (0,061*)
---	-------------------

Darin zulässig als Kernsortiment:

- nahversorgungsrelevantes Sortiment:
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Getränkelfachmarkt 400 m² (0,013*)
- der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe: Friseur, Bäcker, Fleischer
- Nicht zulässig sind: Schneider, Schuster, Apotheken, Optiker, Uhren, Schmuck

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment (Sortiment, das als zentrenrelevantes Sortiment nicht dem Kernsortiment zuzuordnen ist) in der Summe der Sortimente auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
Die Einschränkung gilt nicht für nicht-zentrenrelevante Sortimente.

 Sonstiges Sondergebiet SO-2 gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO
Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel - Baumarkt und Gartencenter“
(29.500 m² Fläche-Sondergebiet 1-3)

Maximale Verkaufsfläche	4.800 m² (0,162*)
-------------------------	-------------------

(inkl. Garten- und Baustoff-Freigelände)
Darin zulässig als Kernsortiment (nicht nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment) jeweils mit Betriebsmitteln und -zubehör:

Werkzeuge / Beschläge
Elektroartikel ohne Wohnraumleuchten / Elektrogroßgeräte
Malerartikel
Holzprodukte
Sanitärartikel
Gartenartikel
Baustoffe / Bauelemente
Autoartikel / Zweiräder / Zweiradzubehör

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment (Sortiment, das als nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment nicht dem Kernsortiment zuzuordnen ist) ist in der Summe der Sortimente auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.
Innerhalb des SO-2 III - Gebietes sind Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

 Sonstiges Sondergebiet SO-3 gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO
Zweckbestimmung: „Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment bzw. nicht nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment sowie Dienstleistungen“
(29.500 m² Fläche-Sondergebiet 1-3)

Maximale Verkaufsfläche	1.800 m² (0,061*)
-------------------------	-------------------

Darin zulässig als Kernsortiment:

- nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment:
Nahrungs- und Genussmittel
Gesundheits- und Körperpflegeartikel
Haushaltswaren
Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
Bekleidung, Wäsche
Schuhe, Lederwaren
medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Glas / Porzellan / Keramik
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte, Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik / Computer, Medien, Wohnraumleuchten
Tiere / Tiernahrung
- nicht nahversorgungs- und zentrenrelevantes Sortiment sowie
- Büro- und Geschäftsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, der Versorgung dienende Handwerksbetriebe wie Friseur, Bäcker, Fleischer,
- Nicht zulässig sind: Schneider, Schuster, Buchhandlungen, Apotheken, Optiker, Foto, Uhren, Schmuck, Spielwaren

1. Die Einordnung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt in Anlehnung an den Entwurf des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, Stand 17. April 2012, S. 10-11

2. * = Die Verkaufsfläche flächen - VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfäche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind.
Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet 1-3 liegt.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

- Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse
- z.B. 0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ist für die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten bis maximal 0,5 zulässig.
- z.B. 1,0* Die mit * festgesetzte Grundflächenzahl überschreitet die Obergrenze des § 17 BauNVO. Gemäß § 17 (2) Ziffer 1 - 3 BauNVO werden die Bedingungen für die Zulässigkeit der Überschreitung erfüllt (siehe hierzu Ausführungen in der Begründung zu diesem Bebauungsplan).
- z.B. I, 6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. III Höhe der baulichen Anlagen
- GH 13,50 m Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,50 m.

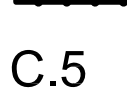
Unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) NN-Höhe 102,46 m maßgebend.

Oberer Bezugspunkt:
Der obere Bezugspunkt ist für die Traufhöhe (TH) der Schnittpunkt der Fassadenaußenfläche mit der Oberkante der Dachhaut.
Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der oberste Abschluss der Dachhaut (Firstabdeckung).
Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika).

Eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, o.ä. ist in untergeordnetem Umfang zulässig.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

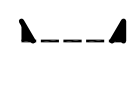
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
- In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.
- Baugrenze
Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht entgegenstehen.

 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

 Flächen für Stellplätze mit Zu- und Umfahrrten
Soweit in den Baugebieten Flächen für Stellplätze festgesetzt sind, sind Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Anmerkung:
Die Einteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen, Baumanpflanzungen, Geh- und Radwege usw.) erfolgt im Zuge des Ausbaus
- F+R Fuß- und Radweg
-  Einfahrtsbereich
-  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger (Mischgebiete)
-  Mit Geh- und Fahrrecht (Fahrräder) zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit

C.8 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

 In den MI-Bauzeilen an der Woerdener Straße und Queller Straße sind entlang der gekennzeichneten Baugrenzen bei Neubauten und Nutzungsänderungen passive Schutzvorkehrungen für Aufenthaltsräume im Sinne des § 2 (7) BauONRW vorzunehmen:

- In den Räumen mit Sichtbeziehungen zu den Straßen sind Fenster mind. der Schallschutzklasse 2 (R'w ≥ 32 dB) einzubauen,
- Schlafräume, Kinderzimmer sind auf lärmabgewandten Gebäudeseiten zu legen; werden diese als Ausnahme zur Straße hin angeordnet und ist eine Lüftung nicht von schallabgewandten Seiten möglich, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

 Im gekennzeichneten Bereich sind zum Schutz vor Verkehrslärm, Be- und Entladung der Lieferantenfahrzeuge sowie technischer Anlagen bauliche Vorkehrungen in Form einer geschlossenen Gebäudewand mit einer Höhe von mindestens 3,50 m bzw. mindestens 6,00 m zu treffen. Alternativ kann auch eine Lärmschutzwand bzw. ein Lärmschutzwall errichtet werden. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

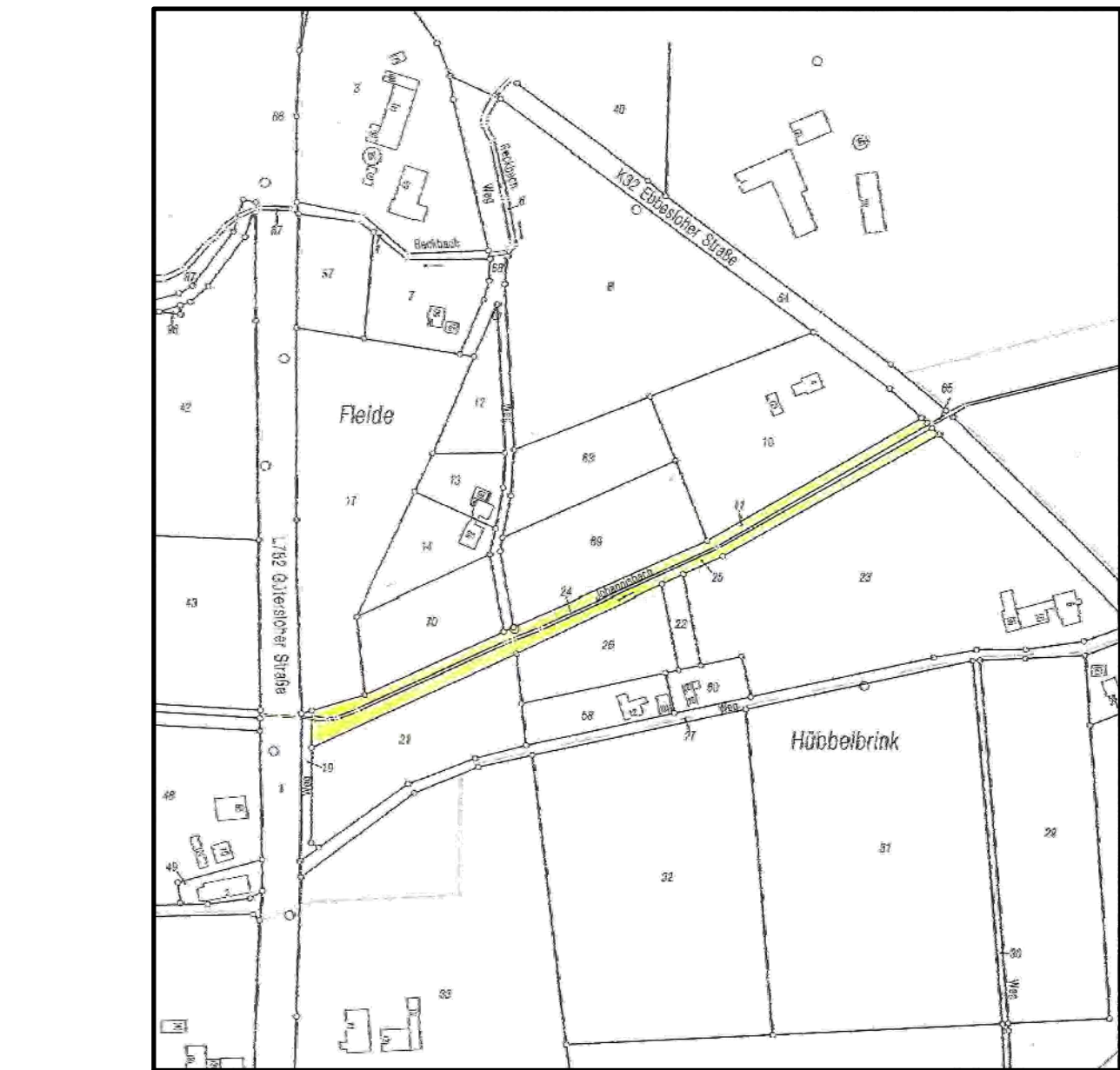
Für die Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand (LS-Wand) in dem gekennzeichneten Bereich südöstlich des SO-1 bei der Einrichtung der Warenanlieferung gilt: Die LS-Wand muss ein Schalldämm-Maß von R'w, R 25 db aufweisen. Dies wird durch alle 1-schalligen, dichten Bauteile mit einem Flächengewicht von m² 10 kg/m² erreicht. Auf eine gute Abdichtung der einzelnen Bauteile untereinander sowie am Boden bzw. im gegebenen Fall an das Marktgebäude ist zu achten. Eine absorbierende Ausführung der Lärmschutzwand ist nicht erforderlich. Anstelle der LS-Wand ist die Errichtung einer Einhausung (Überdachung mit Seitenwand) bei der Einrichtung der Warenanlieferung an dieser Stelle denkbar. Diese könnte eine geringere Höhe aufweisen, es ist ausreichend, dass ein Lkw hineinfahren kann.

Zu berücksichtigen sind:

- Betriebszeit: 08.00 - 20.00 Uhr; Anlieferung von Waren bzw. der Lkw-Verkehr tagsüber zwischen 07.00 - 20.00 Uhr (außerhalb der Zeiten mit erhöhter Empfindlichkeit). Für die Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (werktags 6.00 - 7.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr, sonn- und feiertags 6.00 - 9.00 Uhr, 13.00 - 15.00 Uhr und 20.00 - 22.00 Uhr gemäß TA Lärm Pkt.6.5 ist bezüglich der lärmtechnischen Vereinbarkeit des Betriebes mit den maßgeblichen Immissionsarten in den WA-Gebieten ggf. ein schalltechnischer Nachweis zu führen.
- Die An- / Abfahrt der anliefernden Lkw erfolgt ausschließlich über den Anschluss an die Woerdener Straße (L778) oder die Queller Straße (L791).
- Auf geräuschintensive Veranstaltungen außerhalb des Gebäudes sowie Inbetriebnahme einer Außenrufanlage ist zu verzichten.
- Bei der Aufstellung von Fahnenmasten sollte der sog. „Yachthafeneffekt“ bei Fahnen vermieden werden.
- Bei Aufstellung von Glassammelcontainern sollte nur eine schalltechnisch geschützte Ausführung zur Anwendung kommen und ein Verbot der Nutzung zur Nachtzeit vorgenommen werden. Glassammelcontainer wurden bei den Berechnungen nicht berücksichtigt.
- Maximal zulässige Schalleistungspegel für den Betrieb eventuell erforderlicher technischer Einrichtungen sind ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung einer detaillierten Planung zu ermitteln. Einzelköne und tieffrequent ausgebildete Frequenzspektren sind zu vermeiden.

C.9 Flächen oder Maßnamen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

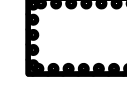
Naturschutzrechtlicher Ausgleich
Ausgleichsfläche: innerhalb der Gemarkung Brockhagen, Flur 75, Teilschnitt der Gewässerparzelle Johannsbach - Gewässerteilstück und Uferand, Länge rd. 375m, Größe ohne Gewässerauf rd. 4.400m²
Ausgleichserfordernis: 3.556 Wertpunkte
Zuordnung: Alle Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung.



Bezirksregierung Detmold - Plangrundlage Flurbereinigung Brockhagen
Artenschutzrechtlicher Ausgleich:
Verbotstatbestände die ggf. ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich machen würden werden nicht wirksam wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutzrechtliche Prüfung, Gasse-Schumacher-Schram Landschaftsarchitekten BDIA, Paderborn, Juli 2012) umgesetzt werden:

- Durchführung der notwendigen Fäll- und Rodearbeiten am Baumbestand im Zeitraum November-Februar, da dann in der Regel keine Quartierfunktion besteht. Die Fäll- u. Rodearbeiten sind dennoch durch einen Fachmann zu begleiten.
 - Schutz der verbleibenden Altbäume (Festsetzung Erhalt) während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 sowie dauerhafter Erhalt von Altbäumen im benachbarten Bestand. Sicherstellung eines ausreichenden Abstands zur möglichen Bebauung (Traufbereich freihalten) sowie das Freihalten der Kronentraufen von Versiegelung, Materiallagerung, Nutzung als Parkfläche in der Bauphase.
 - Die Abrissarbeiten sind im Zeitraum September-Oktober durchzuführen, da dann der geringste Bezug zu den potentiellen Quartieren besteht. Brut- und Aufzuchtaktivitäten sind dann bereits abgeschlossen. Die Abrissarbeiten sind durch einen Fachmann zu begleiten.
 - An geeigneten Stellen im Umfeld der zu rodenden Gehölze (Entfernung max. 500 - 1.000 m) sind mind. 5 Fledermaussonnenquartiere und zwei Wochenstubenkästen zu installieren. Weiterhin ist Installation eines Schleiereulenkastens vorzusehen. Bauart, Ausrichtung und Standort sind durch einen Fachmann festzulegen. Die Installation muss mit zeitlichem Vorlauf vor den Fällarbeiten erfolgen.
 - Ein Teil des Baumbestandes muss durch die vorliegende Planung erhalten bleiben.
 - Die Neupflanzung von Laubbäumen als ergänzender Jungwuchs ist im Grünkonzept zwingend vorzusehen.
 - Die Beleuchtung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.
 - Maßnahmen gegen Vogelanzug an Verglasungen neuer Gebäude sind in möglicherweise betroffenen Bereichen bei der Planung zu berücksichtigen.
 - Gewinnung von geeigneten Stammabschnitten (ca. 4-5 Stck., Länge 0,5- 1,2 m) mit natürlichen Höhlungen bei den Rodearbeiten und fixieren der Stammabschnitte an geeigneten Bäumen im benachbarten Bereich (Ersatzquartiere). Durchführung im Zeitraum der Rodearbeiten. Auswahl und Installation sind durch einen Fachmann zu begleiten.
 - Gewinnung von geeigneten Stammabschnitten (3 Stck., Länge ca. 4,0 - 5,0 m) mit natürlichen Höhlungen bei den Rodearbeiten und fixieren der Stammabschnitte im benachbarten Bereich als aufstehendes Totholz. Durchführung im Zeitraum der Rodearbeiten. Auswahl und Installation sind durch einen Fachmann zu begleiten.
 - Sofern die Vorgaben aus Sicht des Betriebsschutzes, der Betriebssicherheit eingehalten und die Ansprüche an die Beleuchtung der das Plangebiet querenden mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu belastenden Fläche erfüllt werden, gilt folgende Regelung: Für die Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und von privaten und öffentlichen Stellplätzen sowie Straßenraumbeleuchtungen sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen zu unterbinden.
- Hinweise:
Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumiederdrucklampen und LED-Leuchten, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarben über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich.
Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtende Anlage und Fläche hinaus ist zu vermeiden.
Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

C.10 Flächen zum Anpflanzen mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
Bei Neuanlage von Stellplätzen und bei Umgestaltung bestehender St-Flächen ist je 8 Stellplätze 1 standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einer Baumscheibe von mindestens 5,00 m² fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang der das Plangebiet querenden mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zu belastenden Fläche sind beidseitig Baumpflanzungen soweit vorzusehen, wie es die Ansprüche an die Verkehrssicherheit und an den Kundenzu- und abgang in dem Bereich zulassen. Die Anpflanzung ist auf die o.g. Bepflanzung der Stellplatzanlage anzurechnen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) 25b BauGB

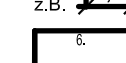
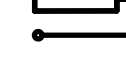
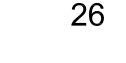
Abgängige Gehölze sind mit gleichwertigen zu ersetzen.
nachrichtliche Darstellung vorh. Bäume

C.11 Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

- Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86 (1) Ziffer 1 BauO NRW)
 - Gestaltung baulicher Anlagen in den Mischgebieten MI:**
 - Dachform der Hauptbaukörper:
 - Flachdach
 - Geneigtes Dach: Satteldach und Pultdach.
 - Abweichungen von a/b können aus energetisch-konstruktiven oder gestalterischen Gründen zugelassen werden (insbesondere bei Grasdächern, ökologisch orientierten Bauformen, Niedrigenergiehäusern).
 - Dachgestaltung**
 - Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten; Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
 - Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,50 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 - Als Dacheindeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau in Anlehnung an RAL-Farbregister; vergleichsweise gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen, Garagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
 - maximal zulässige Sockelhöhe: 0,40 m über Bezugspunkt, Bemessung:**
Oberkante Erdgeschloßfußboden über Oberkante fertige öffentl. Erschließungsstraße= OK Fahrbahnrand / Bordstein bzw. Gehweg). Deren maßgebliche Höhe wird je Baugrundstück berechnet als Mittelwert der 2 äußeren Grundstücksckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie; bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite.
 - Abstimmung, gestalterische Einheit:**
Doppelhäuser sind in Gebäudehöhe (Sockel, Traufe, First), Dachneigung und Material (Dacheindeckung, Mauerwerk, Putz) jeweils gleich auszuführen.

- Gestaltung baulicher Anlagen in den Sondergebieten SO:**
 - Dachneigung und Dachform der Hauptbaukörper:**
 - Flachdach;
 - Geneigtes Dach: Satteldach, Zeldtach, Pultdach, Mansarddach.
 - Dachgestaltung**
 - Festsetzungen analog zu Nr. 1.1.2 a-d, soweit die gewählte Dachneigung dies zulässt.
 - maximal zulässige Sockelhöhe: 0,25 m über Bezugspunkt, Bemessung:**
Oberkante Erdgeschloßfertigfußboden über noch zu ermittelnder NN Höhe
- Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen in den Misch- und Sondergebieten:**
 - Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blendendem Licht sind unzulässig.
 - An Gebädefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzüge, Einzelbuchstaben, Firmensignets o. ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1,00 m unter Traufe oder Flachdachabschluss angebracht werden. Die Höhe dieser Anlagen beträgt maximal 2,00 m, die Länge maximal 8,00 m. Abweichungen von diesen Maßen können zugelassen werden, wenn die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt. Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen inklusive Fahnen, Banner, Pylone sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche (ohne Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) bis zu einer Höhe von maximal 8,00 m und einer Breite von maximal 2,85 m zulässig.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Ziffer 4, 5 BauO NRW In den Misch- und Sondergebieten**
 - Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten sind zulässig.
 - Einfriedungen** sind als Hecken sowie bis zu 2,00 m Höhe als Mauern und Zäune zulässig. Mauern und Zäune müssen jedoch mindestens 0,50 m von Straßenbegrenzungslinien zurückgesetzt sein.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrnze
 26 Flurstücksnummer
 freizuhaltene Sichtdreiecke

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/ 591-8961; E-Mail: lwl-archaologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altlagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.